PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de London

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2013

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché de la revente

3 Marché du neuf

4 Économie locale

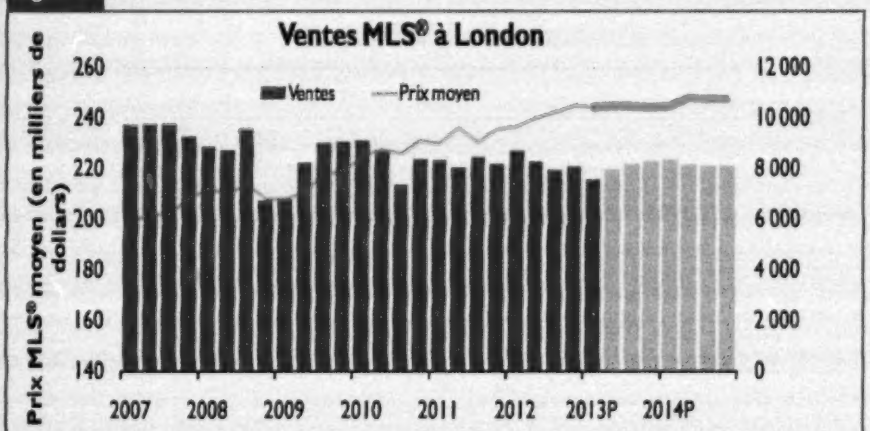
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires

5 Resumé des prévisions

Faits saillants

- Les transactions MLS® [1] réalisées à St. Thomas ainsi que les ventes de maisons en rangée conclues dans la ville de London seront fermes parce que les logements y sont abordables.
- Le total des mises en chantier régressera en raison du repli du nombre de tours d'habitation commencées. En revanche, l'activité s'intensifiera dans la catégorie des maisons en rangée.
- L'augmentation des postes disponibles dans le secteur de la fabrication de produits destinés à l'exportation ainsi que dans celui des services alimentera la croissance des emplois tout au long de l'année 2013.

Figure 1



Source : ACI (MLS®), SCHL (prévisions). N.B. Les données sur les ventes sont désaisonnalisées puis multipliées par quatre pour montrer un chiffre annuel. Les prix sont désaisonnalisés. MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

*Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 26 avril 2013.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[1] MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Marché de la revente

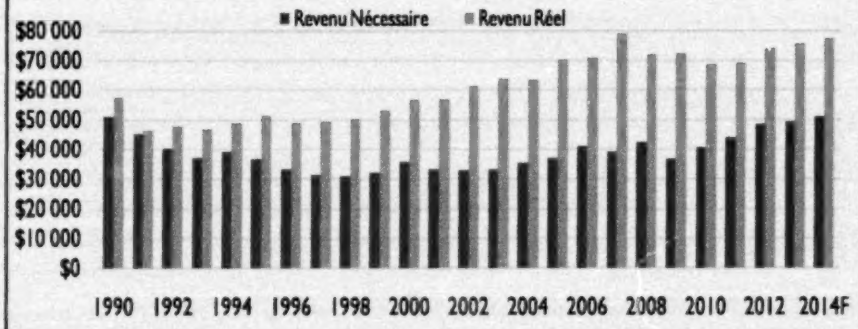
Les contraires s'attirent : les ventes d'habitations haut de gamme et celles de logements abordables devraient être bonnes

Au total, 8 025 habitations inscrites au MLS® devraient changer de propriétaire en 2013. Comme prévu, l'année 2013 a commencé en douceur, et les ventes ont été faibles au premier trimestre, bien que London ait un peu mieux réussi sur ce plan que la moyenne des agglomérations ontariennes. Les ventes progresseront graduellement jusqu'à la fin de l'année. L'activité s'intensifiera au troisième et au quatrième trimestres parce que les consommateurs reprendront confiance dans le marché en raison des gains d'emplois réalisés dans les secteurs reliés à l'exportation durant la deuxième moitié de 2013, et cet accroissement permettra de freiner le départ des personnes âgées de 25 à 44 ans.

L'élévation des prix sera moins rapide en 2013 qu'en 2012, car un marché équilibré limitera les pressions exercées sur les prix par le jeu de l'offre et de la demande. Cependant, les effets de composition[2] continueront d'avoir une incidence sur les prix tout au long de l'année. Les prévisions tiennent compte de cette considération bien que les prix risquent de monter si les ventes d'habitations haut de gamme continuent d'être fortement représentées au cours de l'année.

Figure 2

Revenu nécessaire et revenu réel - RMR de London



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI. *Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Les ventes MLS® réalisées à St. Thomas se sont accrues considérablement durant la première partie de l'année. Étant donné qu'à St. Thomas, les maisons individuelles se vendent en moyenne 30 % moins cher que dans la ville de London, ces habitations continueront de représenter une option attrayante pour les consommateurs sensibles aux prix, et ce, jusqu'à la fin de 2013, puisque la progression du salaire moyen ne sera pas aussi élevée cette année qu'en 2012. Dans le secteur Est de London, les ventes de maisons en rangée ont également augmenté au premier trimestre. Plus de 50 % des ménages de London sont composés d'une ou de deux personnes. Le rythme de formation de ces petits ménages devrait s'accélérer en 2013, ce qui se traduira par de fortes ventes de maisons en rangée, car leur prix est intéressant et leurs dimensions conviennent bien aux ménages de cette taille.

En moyenne, les logements resteront très abordables, puisque les revenus augmentent à un rythme un peu plus rapide que le prix MLS® moyen. Bien que la RMR de London soit considérée comme un marché abordable, les ventes d'habitations inscrites au MLS® qui se situent dans les gammes de prix inférieures continueront d'être bonnes pour les raisons mentionnées ci-dessus.

Marché du neuf

Les mises en chantier d'appartements ralentiront tandis que celles de maisons en rangée progresseront

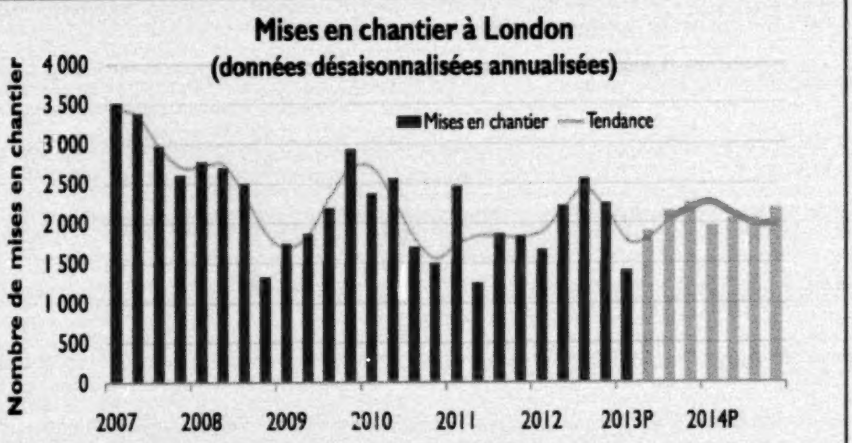
En 2013, les mises en chantier d'habitations ralentiront par rapport à 2012, principalement parce que le total des appartements commencés sera moins élevé que l'année

[2] Les effets de composition correspondent aux fluctuations de la moyenne découlant de la variation du nombre proportionnel d'habitations vendues à un prix donné (p. ex. : une proportion plus élevée de ventes d'habitations haut de gamme fait monter le prix moyen). Toutefois, les effets de composition ne reflètent aucunement les tendances générales sur le marché de l'habitation.

dernière. Le nombre des fondations de maisons individuelles coulées fléchira jusqu'à la fin de 2013, car certains acheteurs éventuels resteront dans l'expectative pour le moment afin de voir comment les emplois et les salaires vont progresser. Les tendances démographiques à long terme qui entraîneront la formation d'un nombre accru de petits ménages susciteront graduellement un regain d'intérêt pour les ensembles résidentiels à forte densité de population. Cela étant dit, les maisons individuelles resteront le type d'habitation privilégié à London dans un avenir prévisible. Le prix moyen des maisons individuelles neuves poursuivra sa progression jusqu'à la fin de 2013. En 2014, le nombre total des mises en chantier dépassera le résultat de 2013 parce que l'emploi et la confiance dans l'économie locale et dans le marché continueront de s'améliorer.

Le nombre important d'appartements mis en chantier dans la RMR en 2012 fera en sorte qu'il s'en commencera moins en 2013. La majorité des unités entreprises en 2012 sont encore en construction. Étant donné que certaines de ces unités seront achevées d'ici la fin de 2013, l'offre accrue de logements, composée à la fois d'unités locatives et de copropriétés, provoquera un ralentissement temporaire des mises en chantier d'appartements jusqu'à ce que ces unités aient trouvé preneur. Toutefois, de nombreux projets sont en attente, ce qui signifie que les promoteurs sont optimistes au sujet de la demande à long terme d'appartements situés dans des tours d'habitation à London. Le taux d'inoccupation global baissera, car l'emploi s'améliore chez les jeunes, et les facteurs démographiques continuent à favoriser la mise en chantier d'ensembles résidentiels

Figure 3

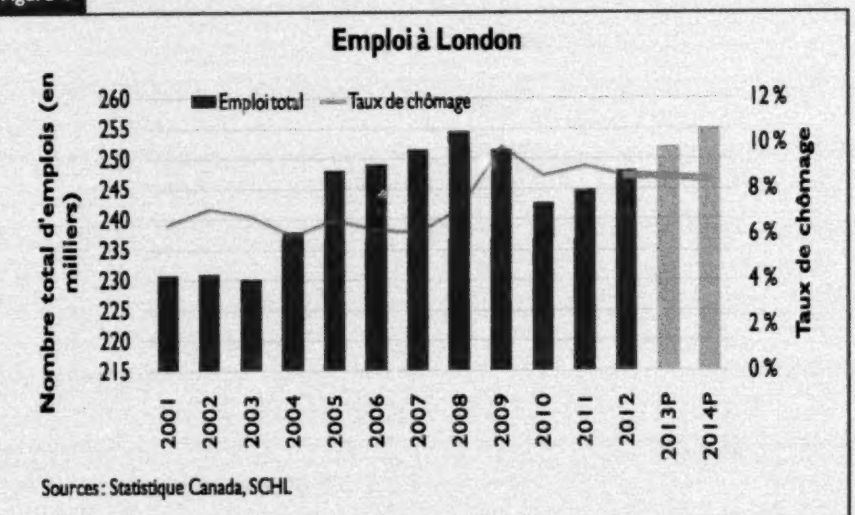


Source : SCHL (prévisions). N.B. Les données sur les ventes sont désaisonnalisées puis multipliées par quatre pour montrer un chiffre annuel.

à forte densité. Les logements en copropriété occupent maintenant une part importante du marché des appartements, et cette tendance se maintiendra à l'avenir.

Les mises en chantier de maisons en rangée augmenteront modérément. Par ailleurs, ce type d'habitation répond à un certain nombre de critères qui accroîtront sa popularité. En effet, les maisons en rangée sont abordables, leurs dimensions sont appropriées, et elles sont à la portée des petits ménages. En outre, la réduction de la superficie au sol par unité permet la construction de logements intercalaires à proximité des commodités. Les mises en chantier de maisons en rangée augmenteront graduellement, car ce type d'habitation est de mieux en mieux accepté sur le marché et il représente une part croissante des fondations coulées.

Figure 4



Sources : Statistique Canada, SCHL

Économie locale

Les gains d'emplois près de leur lieu de résidence aideront les personnes de 25 à 44 ans à rester à London

En 2013, l'emploi s'améliorera à London, principalement dans le secteur de la fabrication tributaire de l'exportation et dans celui des services. La croissance économique aux États-Unis se traduira par une demande accrue de biens fabriqués dans le sud-ouest de l'Ontario. Le secteur manufacturier de London dispose toujours d'une certaine marge de manœuvre, mais cette capacité excédentaire sera mise à profit avec l'essor de la demande. L'amélioration des perspectives d'emploi dans le secteur manufacturier contribuera à freiner l'émigration des personnes âgées de 25 à 44 ans qui, sans cela, auraient cherché du travail dans l'Ouest canadien. Au cours des années 2013 et 2014, la population de la RMR de London augmentera surtout grâce à l'immigration. Selon les prévisions, l'immigration devrait progresser légèrement en Ontario, et ce, tant en 2013 qu'en 2014. Or, comme la RMR de London suit généralement la même tendance que l'ensemble de la province à cet égard, on peut s'attendre à ce qu'elle accueille un peu plus d'immigrants qu'en 2012.

Les emplois gagnés en 2012 dans des catégories bien rémunérées, notamment dans les secteurs professionnel, scientifique et technique, devraient se maintenir tout au long de 2013 et éventuellement progresser. Cela est particulièrement vrai dans le secteur des technologies de l'information, qui est en plein essor. Ce secteur a connu une période difficile, mais il s'est redressé et il cherche à se développer. Ce secteur dépend aussi de la conjoncture aux États-Unis et il éprouve certains problèmes à trouver des personnes possédant des compétences précises afin de tirer parti des possibilités de croissance. Ces emplois très bien rémunérés favoriseront les ventes d'habitations haut de gamme en 2013.

Le taux de chômage à London est souvent le sujet de discussions, et l'attention se polarise sur ce facteur quand il est question de l'économie locale. Le taux de chômage correspond au pourcentage des personnes qui n'ont pas d'emploi par rapport à celles qui en ont un ou en recherchent un. Ce pourcentage diminuera légèrement en 2013 et en 2014 parce que de nouveaux emplois seront créés. Cependant, le taux d'activité (c'est-à-dire le nombre des personnes qui travaillent ou qui cherchent sérieusement un emploi par rapport à la population âgée de 15 ans et plus) avoisine les bas niveaux d'après la récession, ce qui indique qu'un nombre considérable de personnes ne cherchent pas activement un emploi. Si ces personnes réintégraient la population active dans une proportion plus grande que prévu, cela atténuerait l'amélioration du taux de chômage.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada ne devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. La hausse surviendra donc un peu plus tard que ce qui avait été avancé dans l'édition du premier trimestre du présent rapport, en raison de modifications à la baisse des prévisions relatives au PIB depuis la parution de cette édition et, plus particulièrement, du ralentissement attendu de l'économie cette année. Les taux d'intérêt étant majorés plus tard que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation s'en trouvera favorisée au cours de l'horizon prévisionnel.

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,25 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des moyennes de 3,13 et 5,28 %, respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,42 et de 5,53 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant le milieu de 2014. À partir de ce moment-là, ils commenceront toutefois à enregistrer des hausses faibles mais constantes, qui se solderont par des niveaux un peu plus élevés en fin d'année. Les taux resteront cependant bas dans une perspective historique durant la période à l'étude.

Résumé des prévisions RMR de London Printemps 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 461	1 176	1 234	1 170	-5,2	1 245	6,4
Logements collectifs	618	572	1 006	780	-22,5	815	4,5
Jumelés	20	12	38	25	-34,2	25	0,0
Maisons en rangée	163	177	179	200	11,7	215	7,5
Appartements	435	383	789	555	-29,7	575	3,6
Tous types de logement confondus	2 079	1 748	2 240	1 950	-12,9	2 060	5,6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	347 634	347 430	357 513	364 000	1,8	369 000	1,4
Prix médian ($)							
Logements individuels	320 000	325 000	329 000	332 500	1,1	335 000	0,8
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2,7	0,4	1,3	1,5	-	1,7	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	8 389	8 272	8 272	8 025	-3,0	8 165	1,7
Nouvelles inscriptions MLS®	16 171	16 947	16 160	15 775	-2,4	16 000	1,4
Prix MLS® moyen ($)	228 114	233 731	241 160	243 900	1,1	246 800	1,2
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	5,0	3,8	3,9	3,5	-0,4	3,2	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	869	881	919	930	-	947	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,25	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 5,75	-
Nombre annuel d'emplois	244 900	242 900	247 800	252 000	1,7	255 000	1,2
Croissance de l'emploi (%)	0,9	-0,8	2,0	1,6	-	1,2	-
Taux de chômage (%)	8,6	9,0	8,6	8,5	-	8,4	-
Migration nette	2 847	2 637	2 598	2 650	2,0	2 725	2,8

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), (CANSIM), London & St. Thomas Association of Realtors (LSTAR)®, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

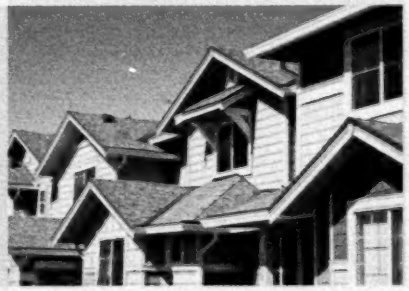
- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Cyberforums sur le logement abordable

Les cyberforums sur le logement abordable organisés par la SCHL sont des séminaires d'apprentissage à distance qui réunissent des personnes intéressées et des experts de l'industrie au moyen du téléphone et de la technologie Web. Vous pouvez écouter, participer, voir et apprendre sans avoir à payer des frais de déplacement.

Inscrivez-vous en ligne!

www.schl.ca/cla



64329_2013_B01

17-04-13